



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 105]

नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 21, 2017/फाल्गुन 30, 1938

No. 105]

NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 21, 2017/PHALGUNA 30, 1938

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 11 जनवरी, 2017

सं. टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा मरमुगाव पत्तन न्यास की विभिन्न पत्तन संरचनाओं के पट्टा किराये के संशोधन से संबंधित 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी में हैडलैंड साडा शॉपिंग काम्पलैक्स के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों का, मरमुगाव पत्तन न्यास द्वारा यथाप्रस्तावित संशोधन, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, अनुमोदित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

(मामला संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी)

मरमोगाँव पत्तन न्यास

...

आवेदक

गणपूर्ति

(i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(जनवरी, 2017 के 4थे दिन पारित)

यह मामला इस प्राधिकरण द्वारा विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए पट्टा किराया निर्धारण के लिए 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी में हैडलैंड साडा शॉपिंग काम्पलैक्स भवन के लिए पट्टा किराये में मरमुगाँव पत्तन न्यास (एमओपीटी) द्वारा प्रस्तावित संशोधन से संबंधित है।

2. इस प्राधिकरण ने एमओपीटी द्वारा विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए पट्टा किराया के निर्धारण के लिए दायर प्रस्ताव का निपटान करते हुए 27 फरवरी, 2016 को आदेश संख्या टीएमपी/32/2015-एमओपीटी पारित किया था। जो 13 अप्रैल, 2016 के भारत के राजपत्र संख्या 134 में अधिसूचित हुआ था। 27 फरवरी, 2016 के उपरोक्त प्रशुल्क आदेश में, इस प्राधिकरण ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करते हुए एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित 36 पत्तन संरचनाओं का पट्टा किराया अनुमोदित किया था। उक्त आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् प्रभावी होना था।

3.1. 27 फरवरी, 2016 के उक्त आदेश के संदर्भ में, एमओपीटी ने अपने 08 अगस्त, 2016 के अपने पत्र में निम्नलिखित निवेदन किये:

- (i). 36 संरचनाओं में से, पत्तन द्वारा 2184 वर्ग मीटर के क्षेत्रफल का हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन (क्रमांक 14) पट्टा किराया 485.76 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रस्तावित किया गया था। प्रस्तावित पट्टा किराये की गणना अधिवासियों द्वारा दिये जा रहे अधिकतम किराये पर आधारित थी।
- (ii). शॉपिंग कम्पलैक्स भवन में वर्तमान आबंटितियों में से एक के लिए अधिकतम वार्षिक किराया प्रभार 34,974.72 रु. प्रति वर्ष है। तथापि, भूमि का बाजार मूल्य आकलित करते समय क्षेत्रफल 26 वर्ग मीटर के स्थान पर गलती से 6 वर्ग मीटर आंका गया। तदनुसार, प्रस्तावित पट्टा किराया 485/- रु. (यह 485.76 रु. है) प्रति वर्ग मीटर प्रति यह आकलित किया गया [यानी 34974.72 रु./ 6 वर्ग मीटर/ 12 माह]।
- (iii). उक्त गलती को ध्यान में रखकर, पत्तन ने इस मद के किराये की समीक्षा निम्नवत की है:
 - (क) उक्त शॉपिंग कम्पलैक्स का बाजार मूल्य, मान्यता प्राप्त मूल्यांकन के अनुसार, 26000/- रु. प्रति वर्ग मीटर है और 2184 वर्ग मीटर के लिये कुल मूल्य 5,67,84,000/- रु. है जैसा मूल प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट में दिया गया है। वार्षिक पट्टा किराया भूमि मूल्य के 6% की दर पर 130/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह बनता है [अर्थात् 56,784,000 रु. X 6%/2184 वर्ग मीटर/12 महीने]।
 - (ख) लेकिन, उसी परिसर में 23 वर्ग मीटर क्षेत्र के लिए अधिकतम स्वीकृत पट्टा किराया 4500/- रु. प्रतिमाह + 9% विशेष दर उगाही है। 23 वर्ग मीटर का यह स्थान 5% वार्षिक वृद्धि दर के साथ जून 2012 में आबंटित किया गया था। आबंटिती द्वारा प्रदत्त की जा रही वर्तमान दर (2012 में) 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह है।
 - (ग) अतः 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का प्रस्तावित पट्टा किराया निकाला गया है जो भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में विनिर्दिष्ट प्रतिमानों के अनुसार है।
- (iv). मामले को भू आबंटन समिति (एलएसी) के समक्ष रखा गया। एलएसी ने चर्चा के पश्चात् हैडलैंड साडा स्थित शॉपिंग कम्पलैक्स के लिए एमओपीटी द्वारा पूर्व में प्रस्तावित और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित 485.76 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के स्थान पर 260/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर पर किराये में संशोधन की संस्तुति की है।
- (v). जैसा कि एलसी द्वारा संस्तुति की गई है, प्रस्ताव को 20.07.2016 को हुई बोर्ड की बैठक में रखा गया। बोर्ड ने हैडलैंड साडा स्थित शॉपिंग परिसर के लिए 485/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (यह 485.76 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह है) से 260/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के संशोधित किराये के प्रस्ताव का अनुमोदन कर दिया। एमओपीटी ने बोर्ड के टिप्पण और संकल्प की प्रति प्रस्तुत की है।

3.2. तदनुसार, एमओपीटी ने हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन के लिए प्रस्तावित संशोधन पर विचार करके पट्टा किराये को संशोधित करने का अनुरोध किया है।

3.3. इस प्रकार, संक्षेप में, एमओपीटी ने हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन के पट्टा किराये का एमओपीटी के तत्कालीन प्रस्ताव के आधार

पर किराया सूची में अधिसूचित 485.76 रु; प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के स्थान पर 260/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह संशोधित करने का प्रस्ताव किया है। हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन के लिए पट्टा किराया वर्तमान दर सूची और प्रस्तावित पट्टा किराया नीचे दिया जा रहा है:

(रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)

| क्र.सं. | विवरण | एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया और इस प्राधिकरण द्वारा 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएमपी/32/2015-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया | एमओपीटी द्वारा अब प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराया |
|---------|--|---|---|
| 14. | हैडलैंड, एमपीटी, साडा, वास्को स्थित एमपीटी शॉपिंग कम्पलैक्स के रूप से सुविख्यात संख्या में 3 भूतल +1 उपरि तल आरसीसी से बनी संरचना वाणिज्यिक सह रिहायशी भवन | 485.76 | 260.00 |

3.4. तत्पश्चात्, एमओपीटी ने अपने 24 नवंबर, 2016 के आपने ई-मेल के द्वारा आगे और स्पष्ट किया है कि इसने क्षेत्र को गलती से 26 वर्ग मीटर के स्थान पर 6 वर्ग मीटर ले लिया था जिसके परिणामस्वरूप 112 रु. प्रति वर्ग मीटर के स्थान पर 485/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह परिकलित कर लिया गया था। तथापि, 112 रु. प्रति माह प्रति वर्ग मीटर की दर 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर से काफी कम है जिसका पता निविदा-सह-नीलामी विधि से चला। अतः 260/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर को अपनाने की संस्तुति की जाती है। एमओपीटी ने यह अनुरोध भी किया है कि 260/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का संशोधित सही पट्टा किराया 36 पत्तन संरचनाओं के लिए पारित मूल आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से प्रभावी किया जाये।

4. यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि, एमओपीटी द्वारा दायर मूल प्रस्ताव, जो 27 फरवरी, 2016 के आदेश में परिणत हुए, का अनुमोदन इस प्राधिकरण द्वारा परामर्शी प्रक्रिया का विधिवत् अनुपालन करते हुए किया था। इस प्राधिकरण द्वारा पारित उक्त आदेश एमओपीटी के प्रस्ताव पर संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुपालन करते हुए पारित किया गया था। चूंकि एमओपीटी का वर्तमान अनुरोध हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन से संबंधित केवल 1 मद अर्थात् क्रमांक 14, के पट्टा किराया के संशोधन के लिए है, वह भी इसलिए कि उक्त परिसरों के लिए पट्टा किराया निकालने में गलती हो गई थी, और संशोधित पट्टा किराया एमओपीटी द्वारा 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह एमओपीटी द्वारा पूर्व में प्रस्तावित 485.76 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति माह से कम पाया गया है, जिसे पत्तन द्वारा संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुपालन करते हुए प्रस्तावित किया गया था और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था, अतः पत्तन द्वारा प्रस्तावित हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन के लिए पट्टा किराये में संशोधन के लिए फिर से परामर्शी प्रक्रिया दोहराना आवश्यक नहीं समझा जाता।

5. हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन के लिए पट्टा किराये में संशोधन के एमओपीटी द्वारा किये गए अनुरोध के संदर्भ में, सुविचार के लिए निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i). हैडलैंड साडा शॉपिंग कम्पलैक्स भवन का बाजार मूल्य, एमओपीटी के 27 अप्रैल, 2015 के मूल प्रस्ताव में एलएसी द्वारा सुविचारित 5 कारकों पर आधारित है, समझने में सहजता के लिए नीचे पुनः उद्धरित किया जा रहा है:

| क्र. सं. | विवरण | निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.) | राज्य सरकार रैकनर के अनुसार दर रु. प्रति वर्ग मी. | पत्तन के आसपास संगत लेन-देन | इसी प्रकार के लेन-देनों की उच्चतम दर | मान्यता प्राप्त मूल्यांकन के अनुसार बाजार मूल्य रु. प्रति वर्ग मी. | अन्य कोई संगत कारक (वर्तमान किराया/दरमान प्रति वर्ष) |
|----------|--|----------------------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | हैडलैंड, एमपीटी, साडा, वास्को स्थित एमपीटी शॉपिंग कम्पलैक्स के रूप से सुविख्यात संख्या में 3 भूतल +1 उपरि तल आरसीसी से बनी संरचना वाणिज्यिक सह रिहायशी भवन | 2184 | 3,500 | 0 | 0 | 26,000 | 1,27,30,798 (34974.72/6 मी. * 2184 वर्ग मीटर) |

एलएसी की संस्तुति के आधार पर और बोर्ड के अनुमोदन से पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया 485.76 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह था [अर्थात् 1,27,30,798 रु. / 2,184 वर्ग मीटर]/ यह कोई अन्य संगत कारक, उक्त शॉपिंग परिसर भवन के बाजार मूल्यांकन के पांच कारकों में से अधिकतम, पर आधारित था।

- (ii). अब एमओपीटी ने बताया है कि अन्य संगत कारक के अंतर्गत एमओपीटी द्वारा सूचित किया गया है कि बाजार मूल्य और

पट्टा किराया निकालते समय उसके द्वारा सुविचारित बाजार मूल्य और पट्टा किराया में गलती हुई है। भूमि का बाजार मूल्य निकालते समय पत्तन ने विभाजक कारक के रूप में 26 वर्ग मीटर के स्थान पर 6 वर्ग मीटर सुविचार कर लिया था और तदनुसार 485.76 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर निकली। समझाने के लिए, आंबटितियों में से एक से अधिकतम वार्षिक प्रभारित किराये [अर्थात् 34,974.72 रु. / 6 वर्ग मीटर x 2184 वर्ग मीटर] के आधार पर एमओपीटी द्वारा भूमि का बाजार मूल्य 1,27,30,798 रु. निकाला गया और पट्टा किराया 485.76 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकाला [1,27,30,798 रु. / 2,184 वर्ग मीटर x 12 महीने]। यदि 26 वर्ग मीटर / 12 माह = 29,37,876 पट्टा किराया प्रति वर्ष निकलता है। चूंकि सही वार्षिक किराया अधिकतम नहीं बनता है, पत्तन ने हैडलैंड साडा शॉपिंग कॉम्प्लैक्स भवन के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये में संशोधन का प्रस्ताव किया है।

- (iii). प्रस्तावित संशोधन के लिए, पत्तन ने मामले को उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भू-आबंटन समिति (एलएसी) के समक्ष रखा। पत्तन द्वारा प्रस्तुत एलएसी के कार्यवृत्त से यह देखा जाता है कि 25.07.2016 को हुई बैठक में, एलएसी ने भी पहले प्रस्तावित पट्टा किराये में गलती का संज्ञान लिया है।

एलएसी ने, अपने कार्यवृत्त में यह भी अभिलेखबद्ध किया है कि संशोधित एलपीजी, 2014 के पैरा 13 (क) में निर्धारित, उपलब्ध कारकों के अंतर्गत भू मूल्यांकन भवन के लिए बाजार मूल्य और पट्टा किराया इस प्रकार है:-

- (क). राज्य सरकार के रेडि-रेकनर के अनुसार मूल्यांकन 3500 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह है।
- (ख). द्दमान्यता प्राप्त मूल्यांकन द्वारा उक्त परिसरों के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराया 26000 रु. प्रति वर्ग मीटर है। बाजार मूल्य का 6% लागू करते हुए पट्टा किराया 130 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकलता है [(26000 रु. प्रति वर्ग मीटर x 6%) / 12 माह]।
- (ग). उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर 4500/-रु.+9% विशेष दर उगाही प्रति माह थी जो एक किरायेदार द्वारा जून 2012 में 23 वर्ग मीटर के क्षेत्र के लिए दी गई थी। इस उद्धरत दर पर निविदा खंड के अनुसार 5% प्रति वर्ष की वृद्धि दर भी है। उक्त परिसर के लिए, वृद्ध को जोड़ने के पश्चात्, 2 वर्तमान पद 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकलती है।

एलएसी ने चर्चा के पश्चात् हैडलैंड साडा शॉपिंग परिसर भवन के लिए 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पट्टा किराये की संस्तुति की जो संशोधित एलपीजी, 2014 के पैरा 13 (क) में निर्दिष्ट उपलब्ध कारकों में अधिकतम है।

- (iv). एमओपीटी के न्यासी मंडल ने अपनी 29 जुलाई, 2016 की बैठक में हैडलैंड साडा शॉपिंग कॉम्प्लैक्स भवन के लिए एलएसी द्वारा यथा संस्तुत 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का पट्टा किराया अनुमोदित किया है। एमओपीटी ने इससे संबंधित संकल्प की प्रति भी भेजी है। एमटीने हैडलैंड साडा शॉपिंग कॉम्प्लैक्स भवन के लिए पट्टा किराये में प्रस्तावित संशोधन के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की अनुबद्धताओं का अनुपालन किया है।

- (v). उक्त के आलोक में, और यह ध्यान में रखकर कि पत्तन न्यास के विभिन्न विभागाध्यक्षों से युक्त उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित एलएसी ने, संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार मूल्यांकन पर सुविचार करने के पश्चात् 260 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह संस्तुत किया है और यह मान्य करते हुए कि एमओपीटी के न्यासी मंडल ने एलएसी द्वारा संस्तुत संशोधित पट्टा किराये का अनुमोदन किया है और कि हैडलैंड साडा शॉपिंग कॉम्प्लैक्स भवन के पट्टा किराया के संशोधन का एमओपीटी का प्रस्ताव संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप है, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित संशोधन का अनुमोदन करता है।

- (vi). एमओपीटी ने अनुरोध किया है कि पट्टा किराये में संशोधन को विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए इस प्राधिकरण द्वारा 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के प्रभाव की तारीख से प्रभावी बनाया जाये। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण के आदेश सामान्यतः भारत के राजपत्र में आदेश के अधिसूचित होने की तारीख से 30

दिन की समाप्ति के पश्चात् प्रभावी होते हैं जब तक कि प्रशुल्क आदेशों में इस संबंध में अन्यथा विशेष उल्लेख द्वारा भिन्न व्यवस्था न की गई हो। चूंकि, वर्तमान प्रस्ताव 27 फरवरी, 2016 के आदेश में अनुमोदित विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए निर्धारित पट्टा किरायों में से एक मद यानी क्रम संख्या 14 में शुद्धि/संशोधन के लिए है, यह प्राधिकरण पत्तन के अनुरोध को स्वीकार करता है और कथित संशोधन को 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के प्रभावी होने की तारीख से लागू करता है।

6.1. परिणामस्वरूप, और उपर दिये गए कारणों से और सामूहिक विश्लेषण के आधार पर, यह प्राधिकरण हैडलैंड साडा शॉपिंग कॉम्प्लेक्स भवन के पट्टा किराये में संशोधन को अनुमोदित करता है और तदनुसार 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के द्वारा अनुमोदित भाग III – संपदा किराये के अंतर्गत अनुसूची – V - परिसरों (36 संरचनाएं) का पट्टा किराया में क्रमांक 14 पर निर्धारित पट्टा किराये में निम्नलिखित संशोधित किराये का प्रतिस्थापन करता है:-

| क्र.सं. | विवरण | पट्टा किराया प्रति वर्ष मीटर प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए (रुपये में) |
|---------|---|--|
| 14. | हैडलैंड, एमपीटी, साडा, वास्को स्थित एमपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स के रूप से सुविख्यात संख्या में 3 भूतल +1 उपरि तल आरसीसी से बनी संरचना वाणिज्यिक सह रिहायशी भवन. | 260.00 |

6.2. इस आदेश में अनुमोदित संशोधन उस तारीख से प्रभावी होगा जिस तारीख को 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी द्वारा संशोधित पट्टा किराये प्रभावी हुए थे।

6.3. एमओपीटी को अपनी संपदा किराया अनुसूची में संगत मद को उपयुक्त रूप से संशोधित करने का निदेश दिया जाता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
[विज्ञापन—III/4/असा./473/16]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, 11th January 2017

No. TAMP/32/2015-MOPT.— In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the amendment proposed by the Mormugao Port Trust to the lease rentals approved by this Authority for Headland Sada Shopping Complex in the Order no.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 relating to revision of lease rent for various port structures of Mormugao Port Trust, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS Case No. TAMP/32/2015-MOPT

The Mormugao Port Trust

QUORUM

Applicant

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER
(Passed on this 4th day of January, 2017)

This case relates to an amendment proposed by Mormugao Port Trust (MOPT) to the lease rent for Headland Sada Shopping Complex Building prescribed in the Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 passed for fixation of lease rentals for the various port structures by this Authority.

2. This Authority had passed an Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 disposing of the proposal filed by the MOPT for fixation of lease rentals for various port structures which was notified in the Gazette of India on 13 April 2016 vide Gazette No.134. In the said tariff Order dated 27 February 2016, this Authority approved the

lease rentals for the 36 port structures as proposed by the MOPT following the amended Land Policy Guidelines, 2014. The lease rent approved in the said tariff Order was made effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India.

3.1. With reference to the said Order dated 27 February 2016, the MOPT vide its letter dated 08 August 2016 has made the following submissions:

- (i). Out of the 36 structures, the lease rent proposed by the Port for Headland Sada Shopping Complex building (Sl.No.14) of area admeasuring 2184 sq. mtrs. is ₹485.76 per sq. mtr. per month. The proposed lease rent was worked out based on the maximum rent paid by the occupants.
- (ii). The maximum annual rent charged for one of the existing allottees in the Shopping Complex Building is ₹34,974.72/- per annum. However, the area was erroneously considered as 6 sq. mtrs. instead of 26 sq. mtrs while assessing the market value of land. Accordingly, the proposed lease rent was worked out at ₹485/- (it is ₹485.76) per sq. mtr. per month [i.e. ₹34974.72/ 6 sq. mtrs./ 12 months].
- (iii). In view of the above error, the port has reviewed rent for this item as explained below:
 - (a). The market value of the said Shopping Complex as per the approved valuer is ₹26,000/- per sq. mtr. and the total value is assessed at ₹5,67,84,000/- for 2184 sq. mtrs as given in the valuation report submitted in the original proposal. The annual lease rent @ 6% on land value works out to ₹130/- per sq. mtr. per month [i.e. 56,784,000 x 6% / 2184 sq. mtrs. / 12 months].
 - (b). However, the highest accepted lease rate in the same premises for an area of 23 sq. mtrs. is ₹4,500/- per month + 9% special rate levy. This premises of 23 sq. mtrs. was allotted in June, 2012 with an escalation of 5% per annum. The present rent (as of 2016) paid by the allottee is ₹260/- per sq. mtr. per month.
 - (c). Hence, the proposed lease rent of ₹260/- per sq. mtr. per month is worked out as per parameters specified in the Land Policy guidelines, 2014.
- (iv). The matter was placed before the Land Allotment Committee and LAC after deliberation recommended the revision of rent for the Shopping Complex at headland Sada at the rate of ₹260/- per sq. mtr./ month instead of ₹485.76 per sq. mtr. per month proposed by the MOPT earlier and approved by the Authority.
- (v). As recommended by the LAC, the proposal was placed before the Board in its meeting held on 29.07.2016 and Board has approved the proposal to revise the rent for Shopping Complex at Headland Sada from ₹485/- per sq. mtr./ month (it is ₹485.76/ sq. mtr./ month) to ₹260/- per sq. mtr./ month. Copy of the Board Note and the Resolution is furnished by the MOPT.

3.2. Accordingly, the MOPT has requested to consider the proposed amendment and revise the lease rental for the Headland Sada Shopping Complex building.

3.3. Thus, in short the MOPT has proposed to amend the lease rental for the Headland Sada Shopping Complex building at ₹260/- per sq. mtr. per month or part thereof instead of ₹485.76/ sq. mtr./ month notified in the Schedule of Rent based on the then proposal of the MOPT. The lease rental for Headland Sada Shopping Complex building prescribed in the existing Scale of Rates and the proposed lease rental is given below:

(in ₹ per sq. mtr. per month)

| Sr. No. | Description | Lease rent proposed by MOPT and approved by this Authority in Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 | Revised Lease rent now proposed by MOPT |
|---------|--|---|---|
| 14. | Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco. | 485.76 | 260.00 |

3.4. Subsequently, the MOPT vide its email dated 24 November 2016 has further clarified that it had taken the area erroneously as 6 sq. mtr instead of 26 sq. mtrs which resulted in the rate being calculated as ₹485 per sq. mtr per month instead of ₹112 per sq. mtr per month. However, ₹112 per sq. mtr. per month is lower than the rate of ₹260 per sq. mtr.

per month discovered through the tender cum auction method. As such, the rate of ₹260 per sq. mtr. per month has been recommended for adoption. The MOPT has also requested that the revised corrected lease rent of ₹260 per sq. mtr per month be made effective from the effective of date implementation of original Order passed for 36 port structures.

4. It is relevant here to mention that the original proposal filed by the MOPT which culminated into Order dated 27 February 2016 was approved by this Authority duly following the consultative procedure. The said order passed by this Authority was based on the proposal of MOPT following the amended Land Policy Guidelines, 2014. Since, the current request of MOPT is to amend the lease rent for one item i.e. Serial No.14 pertaining to Headland Sada Shopping Complex building stating that there was an error in arriving lease rental for the said premises and the amended lease rental proposed by MOPT at ₹260 per sq. mtr. per month is found to be lower than the lease rent earlier proposed by the MOPT i.e., ₹485.76 per sq. mtr. per month which was proposed by the port following the amended Land Policy guidelines, 2014 and approved by this Authority, it is not found necessary to again initiate consultation procedure for the amendment in the lease rental for Headland Sada Shopping Complex building proposed by the port.

5. With reference to the request made by the MOPT for amendment to the lease rent for Headland Sada Shopping Complex building, the following position emerges for consideration:

- (i). The market value of Headland Sada Shopping Complex building based on the five factors considered by the LAC in the original proposal dated 27 April 2015 of MOPT is reproduced below for ease of understanding:

| Sr. No. | Description Of Property | Built up area (Sq. mts) | Rate as per State Govt. Reckoner `Per Sq. Mtr. | Relevant transactions in port's vicinity | Highest rate of similar transactions | Market value as Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr. | Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum |
|---------|--|-------------------------|--|--|--------------------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco. | 2184 | 3,500 | 0 | 0 | 26,000 | 1,27,30,798 (34974.72/6 sq. mtrs*2184 sq. mtrs) |

The lease rent proposed by the port based on the recommendation of LAC and with the approval of Board was ₹485.76 per sq. mtr. per month. [i.e., [₹1,27,30,798/ 12 months/ 2,184 sq. mtrs.]. This was based on the any other relevant factor being the highest of the five factors of market valuation of the said shopping complex building, as shown in the above table.

- (ii). Now, an error in the market valuation of land and proposed lease rent considered by it in arriving the market value and lease rent under any other relevant factor is reported by MOPT. While arriving at the market value of land, the port had considered 6 sq. mtrs. instead of 26 sq. mtrs. as the divisible factor and accordingly, arrived ₹485.76 per sq. mtr. per month. To elucidate, the market value of land of ₹1,27,30,798 was arrived by MOPT based on the maximum annual rent charged for one of the allottees [₹34,974.72/ 6 sq. mtrs. X 2184 sq. mtrs.] and the lease rent of ₹485.76/ sq. mtr per month was arrived [i.e. 1,27,30,798/ 2184 sq. mtrs./ 12 months]. If corrected area of 26 sq. mtrs. is considered, the lease rent will work out to ₹112 per sq. mtr. per month i.e., ₹34,974.72/ 26 sq. mtrs. / 12 months = ₹29,37,876 lease rent per annum. Since with the corrected lease rent does not work out to be highest, the port has proposed for an amendment to the lease rent approved by this Authority for Headland Sada Shopping Complex building.

- (iii). For the proposed amendment, the port has placed the matter before Land Allotment Committee (LAC) under the Chairmanship of Dy. Chairman. It is seen from the minutes of the LAC meeting held on 25.07.2016 that the LAC has also taken note of the error in the lease rent earlier proposed.

The LAC has also recorded that the market value and lease rental for Headland Sada Complex Building based on land valuation under available factors prescribed in para 13 (a) of amended LPG, 2014 is as

follows:

- (a). The valuation as per the State Governments' ready reckoner is ₹3500 per sq/ mtr.
- (b). The lease rent based on the market value of the said premises by approved valuer at ₹26,000 per sq. mtr. Applying 6% to the market value, the lease rentals works out to ₹130 per sq. mtr. per month [(₹26000 per sq. mtr. * 6%)/12 months].
- (c). The highest accepted tender cum auction rate was ₹4,500/- + 9% special rate levy per month, offered by a tenant for an area of 23 sq. mtr. in June 2012. This quoted rate is escalated 5% every year as per the tender clause. The present rate for the said premises after escalation works out to ₹260/- per sq. mtr./month.

The LAC has, after deliberation, recommended the lease rent at ₹260 per sq. mtr. per month being the highest of the available factors stipulated in para 13 (a) of the amended LPG 2014.

- (iv). The Board of Trustees of MOPT has approved the lease rental at ₹260 per sq. mtr per month in its meeting held on 29 July 2016 as recommended by the LAC. The MOPT has also forwarded the copy of resolution to that effect. The MOPT has complied with the stipulation as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 for the proposed amendment in the lease rental for Headland Sada Shopping Complex Building.
- (v). In light of the above and bearing in mind that the LAC headed by Dy. Chairman and comprising of Head of Departments of the port trust has, after considering the valuation as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 recommended the rent at ₹260 per sq.mtr per month and also recognizing that the Board of Trustees of MOPT has approved the recommendation of the LAC and that the proposal filed by MOPT for amendment to lease rental is in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014, this Authority approves the amendment as proposed by the port.
- (vi). The MOPT has requested that the amendment to lease rental be made effective from the date Order passed by this Authority vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 for various port structures has come into effect. In this regard, it is to state that the Order of this Authority generally comes into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India unless otherwise different arrangement is specifically mentioned in the respective tariff Orders. Since, the current proposal is for correction/ amendment in one of the lease rentals prescribed for various port structures approved in the Order dated 27 February 2016 (in respect of one item i.e. Serial No.14), this Authority accepts the request of the port and gives effect to the said amendment from the date the Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 came into effect.

6.1. In the result, and for the reasons stated above, and based on collective application of mind, this Authority approves the proposal of the MOPT for amendment in the lease rental for Headland Sada Shopping Complex Building and accordingly the lease rental prescribed at Sr. No.14 under Schedule – V – Lease Rent for premises (36 structures) under Part III – Estate Rentals approved vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 is replaced with the following:

| Sr. No. | Description | Lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in ₹) |
|---------|--|--|
| 14. | Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco. | 260.00 |

6.2. The amendment approved in this Order shall come into effect from the date the revised lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 came into effect.

6.3. The MOPT is directed to suitably modify the relevant item in its Schedule of Estate Rentals.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)
[ADVT.-III/4/Ext./473/16]